

## PROCÉDURES de MISES EN SÉCURITÉ des bâtiments, locaux et installations

**Modalités de l'application de l'astreinte administrative en cas de défaillance du propriétaire (article L.511-15 du Code de la construction et de l'habitation - CCH) dans le cadre de la procédure ordinaire de mise en sécurité**

**Pouvoir de substitution de l'autorité compétente – Recouvrement des frais de substitution (articles L.511-16, L.511-17 et R.5119 du CCH)**



### ASTREINTE ADMINISTRATIVE (modalités)

**📌 QUAND ?** ⇒ L'astreinte intervient lorsque les travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ordinaire n'ont pas été exécutés par la personne (*propriétaire ou titulaire de droits réels*) tenue de les réaliser dans le délai fixé. Elle fait l'objet d'un arrêté à part.

**📌 COMMENT ?** ⇒ Elle est **prononcée** par l'autorité compétente (*maire ou président de l'EPCI*) **par arrêté pris au terme du délai fixé par l'arrêté de mise en sécurité**. Elle **court à compter de la date de notification de l'arrêté qui la prononce** et jusqu'à la complète exécution des travaux.

**📌 COMBIEN ?** ⇒ Son montant est **fixé par l'arrêté** susvisé (pas par l'arrêté de mise en sécurité), **sous le plafond de 1 000 €/jour** de retard (en tenant compte de l'ampleur des mesures/travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution).  
**Son montant ne peut excéder 50 000 €** (*cf art. L.511-22 I du CCH : sanctions pénales / amende*)

#### **📌 SON RECOUVREMENT**

⇒ Le recouvrement des sommes est **engagé par trimestre échu**. L'astreinte est liquidée et recouvrée au moyen d'un **titre exécutoire** par l'autorité compétente (*maire ou président de l'EPCI*).

⇒ *cf article L.511-15 II : « L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable [propriétaire/titulaire de droits réels] établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations [travaux/mesures] est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. »*

⇒ Le produit de l'astreinte est attribué, selon que l'autorité compétente est le maire ou le président de l'EPCI, à la commune ou à l'EPCI.

.../...



### **À RETENIR**

⇒ **L'astreinte n'est pas applicable dans le cas de la procédure d'urgence** prévue aux articles L.511-19 à L.511-21.

⇒ **cf article L.511-15 III** : « *L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente (mairie ou président de l'EPCI), aux frais du propriétaire, des mesures ou travaux prescrits par l'arrêté [de mise en sécurité]. L'astreinte prend fin à la date de notification au propriétaire de l'exécution d'office [voir \*] des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.[voir \*]* »

⇒ L'astreinte est recouvrée comme en matière de **contributions directes** (cf article L.1617-5 du CGCT).

⇒ **cf à l'article L.511-11, l'arrêté de mise en sécurité ordinaire doit impérativement préciser au propriétaire** que la non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par l'arrêté dans les délais fixés l'expose au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, sans toutefois en fixer le montant par avance (voir modèle d'arrêté).

## **SUBSTITUTION de L'AUTORITÉ COMPÉTENTE (exécution d'office/défaillance du propriétaire)**

**EXÉCUTION D'OFFICE** des mesures/travaux prescrit(e)s par l'arrêté de mise en sécurité

⇒ L'autorité compétente (mairie ou président de l'EPCI) **peut** (faculté), **par décision motivée (\*arrêté du maire/président de l'EPCI)**, faire procéder d'office à l'exécution des travaux/mesures prescrit(e)s, aux frais du propriétaire.

⇒ Les frais occasionnés par l'ensemble des mesures mises en œuvre par l'autorité compétente (\*) dans le cadre de l'exécution d'office sont recouvrés comme en matière de contributions directes, et comprennent le coût des travaux/mesures exécuté(e)s d'office, de l'expertise, ainsi que le produit de l'astreinte.



### **À RETENIR**

L'ensemble des formalités, notifications, arrêtés, est effectué par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine de réception, ou à défaut par affichage.

